

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0917/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35019-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	19.03.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Jülicher Straße / Prager Ring hier: Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.04.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
26.04.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- die Erneuerung und Verbesserung des Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbereiche

die Aufstellung des Bebauungsplanes Jülicher Straße / Prager Ring für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- die Erneuerung und Verbesserung des Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbereiche

die Aufstellung des Bebauungsplanes Jülicher Straße / Prager Ring für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung

Der derzeitige Eigentümer und Nutzer des 4 ha großen Gewerbeareals zwischen Jülicher Straße, Prager Ring und der Bahntrasse ist der Bauprodukthersteller Saint-Gobain Glass Europe. Die Firma beabsichtigt mittelfristig diesen Standort zu verlassen. Bei Aufgabe des Betriebes ist eine Nachnutzung des Geländes zu klären.

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Im Bereich zwischen Prager Ring, Jülicher Straße und Bahntrasse befindet sich das Betriebsgelände der Saint-Gobain unmittelbar neben den Einfamilienhaussiedlungen Carlasiedlung und Kanonenwiese. Die Gemengelage wird zusätzlich durch die wichtigen und hoch frequentierten Ring- und Ausfallsstraßen des Prager Rings und der Jülicher Straße, der gewerblich genutzten Bahntrasse und des dahinter liegenden Gewerbegebietes Wurmbenden geprägt. Momentan bildet die annähernd geschlossene Bebauung der Saint-Gobain einen Lärmschutz für den angrenzenden Wohnbereich. Bei Abriss würde der Lärm der Bahntrasse und des Gewerbegebietes Wurmbenden ungestört in die Wohnsiedlung eindringen.

Entlang des Prager Rings ist das Grundstück der Saint-Gobain nur geringfügig bebaut und auf den brach liegenden Flächen stehen im rückwärtigen Bereich Baumgruppen.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für die Parzellen der Saint-Gobain gewerbliche Bauflächen und für die Wohnsiedlungen Wohnbauflächen dar. Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes (2014) ist der Bereich bis zur Bahntrasse als gemischte Baufläche dargestellt. Für den Planbereich wurde am 05.02.1997 auf der Grundlage der Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg ein Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der Lage und der guten Anbindung ist der Standort für eine gewerbliche Nutzung hervorragend geeignet. Möglicherweise kann auch der Bahnanschluss für bestimmte Betriebe nutzbar sein. Darüber hinaus besteht eine Nachfrage an innenstadtnahen Gewerbegrundstücken in der Stadt Aachen.

Die beiden Wohnsiedlungen sind trotz der enormen Verkehrsbelastungen ein stabiler Wohnort, der zu sichern ist.

Ziel der Stadt Aachen ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Nachnutzung des Gewerbeareals. Hierbei ist zu klären, in welcher Kleinteiligkeit eine gewerbliche Ansiedlung städtebaulich sinnvoll ist und davon abhängig ob, eine zusätzliche Erschließung erforderlich wird. Die gewerbliche Nutzung hat die Schutzansprüche der umgebenden Wohnnutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollen für den stark von Verkehrs- und Gewerbelärm belasteten Bereich lärmschützende Maßnahmen getroffen werden. Für den Bereich am Prager Ring ist zu klären, ob eine Wohnnutzung eine städtebaulich

sinnvolle Ergänzung sein kann. Zur Verbesserung der städtebaulich schwierigen Situation, insbesondere für das Wohnen, sind Wegevernetzungen und Freiraumqualitäten zu entwickeln.

Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen nicht nur das Gewerbeareal der Saint-Gobain, sondern auch alle umgebenden Bereiche, die in einer Wechselwirkung mit diesem stehen, einbezogen werden. Dies sind die beiden Wohnsiedlungen Carlasedlung und Kanonenwiese, die Bahntrasse und die Gewerbegrundstücke des Gewerbegebietes Wurmbenden.

Zusätzlich sollen die Jülicher Straße und die Parzellen der gegenüberliegenden Baureihe in den Geltungsbereich eingebunden werden. Aus den integrierten Handlungskonzepten zu Aachen Nord und Haaren sollen Wegevernetzungen über die Jülicher Straße entwickelt werden. Darüber hinaus soll der Abschnitt der Jülicher Straße in diesem Bereich als raumwirksamer Stadteingang erlebbar werden, wodurch sich gestalterische Festsetzungen ergeben können.

2. Beschlussempfehlung

Mit dem bereits gefassten Aufstellungsbeschluss von 1997 wurde das Ziel einer „Erneuerung, Verbesserung und Aktivierung des Gewerbegebietes Grüner Weg“ festgelegt. Die Ziele der Rahmenplanung haben bis heute ihre Gültigkeit, sind jedoch in dem über 200 ha großen Gebiet entsprechend allgemein gefasst.

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich Jülicher Straße / Prager Ring zu fassen. Nicht nur die schwierige städtebauliche Situation der konkret vorliegenden Gemengelage erfordert eine Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele. Insbesondere das sofort auftretende Problem eines fehlenden Lärmschutzes für die Wohnbereiche bei Veränderung der baulichen Situation (z.B. Abriss von Hallen) auf dem Gewerbeareal, erfordert die Sicherungsinstrumente eines Aufstellungsbeschlusses. Damit wird es möglich auf Bauanträge, die z.B. keine lärmschützenden baulichen Anlagen beinhalten, reagieren zu können.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild